SYED MOHAMED BIN SYED OMAR

lwn.

CHE AH BTE ALI

MAHKAMAH TINGGI MALAYA,
PULAU PINANG
DATO' ABDUL HAMID BIN HAJI MOHAMED H.
[RAYUAN SIVIL NO: 12-24-86]
5 JULAI 1994

AMALAN & PROSEDUR: Retainer - Samada tamat selepas anakguam meninggal dunia - Rayuan terhadap keputusan Lembaga Rayuan Hakmilik Tanah - Notis rayuan difail selepas perayu meninggal dunia - Notis ditandatangani oleh Peguam perayu - Samada wujud rayuan yang betul di hadapan Mahkamah.

Pada 30 September 1982 Peguam perayu telah memfail suatu notis rayuan bagi pihak perayu di hadapan Lembaga Rayuan Hakmilik Tanah Pulau Pinang (Lembaga) merayu terhadap suatu keputusan Pesuruhjaya Hakmilik Tanah Pulau Pinang bertarikh 14 Ogos 1982. Pendengaran rayuan tersebut telah ditetapkan pada 17 Oktober 1985 tetapi pada 6 Mac 1985 perayu telah meninggal dunia. Pada 3 September 1985 Peguam perayu memfailkan permohonan untuk menggantikan perayu dengan seorang, Syed Hashim. Permohonan ini juga ditetapkan pada 17 Oktober 1985 untuk pendengaran.

Setelah mendengar rayuan Lembaga memutuskan bahawa rayuan perayu dibuat diluar masa, bahawa Lembaga tidak ada kuasa memanjangkan masa dan oleh itu tiada rayuan dihadapannya. Lembaga seterusnya memutuskan bahawa ia tidak boleh mendengar permohonan bertarikh 3 September 1985 di atas. Pada 27 Ogos 1986 Peguam perayu memfail notis rayuan yang ditandatanganinya sendiri ke Mahkamah Tinggi merayu terhadap keputusan Lembaga tersebut.

Persoalan yang timbul adalah samada dalam keadaan kes ini terdapat rayuan yang betul di hadapan Mahkamah.

Diputuskan:

Dalam kes ini perayu telah meninggal dunia sebelum Lembaga memberi keputusannya dan Peguam perayu sendiri menandatangani notis rayuan ke Mahkamah. Sehingga hari ini perayu yang telah meninggal dunia itu tidak digantikan.

a "Retainer" akan tamat apabila anakguam meninggal dunia dan dengan itu Mahkamah bersetuju bahawa tidak ada rayuan yang betul di hadapan Mahkamah ini.

[Rayuan ditolak].

b **Kes-kes yang dirujuk:**
Whitehead lwn. Lord [1852] 7 Ex 691 ***(dirujuk)***
Pool lwn. Pool [1889] L JP 67 ***(dirujuk)***
Underwood, Son & Piper v. Lewis [1894] 2 QB 306 ***(dirujuk)***
R lwn. McCready & Ors. [1978] 3 All ER 967 ***(dirujuk)***
R lwn. Jones (REW) [1971] 2 All ER 731 ***(diikuti)***

c *Bagi pihak perayu - Darshan Singh Khaira; T/n Darshan Singh & Co.*
Bagi pihak responden - N. Shanmugam; T/n Shan & Gooi

ALASAN PENGHAKIMAN

d **Abdul Hamid bin Haji Mohamed H:**
Jika kita ingin melihat satu kes yang mengambil masa yang begitu panjang untuk selesai (malah sekarang pun ia masih belum selesai) ini adalah contohnya. Jika kita hendak mengkaji sebab-sebab kelambatan kes ini juga boleh memberi jawapannya.

e
Kita mulakan dari apa yang berlaku di pejabat Pesuruhjaya Hakmilik Tanah, Pulau Pinang (Pesuruhjaya).

Dalam alasan penghakiman ini kata-kata "Peguam perayu" bermakna Peguam yang
f mewakili perayu semenjak prosiding dihadapan pesuruhjaya sehinggalah rayuan ke Mahkamah ini ditolak oleh saya pada 18 Mei 1994.

Pada 14 Ogos 1982, Pesuruhjaya itu telah memberi keputusannya berkenaan tuntutan
g yang dibuat oleh Syed Mohamed bin Syed Omar (perayu). Peguam perayu telah memfail notis rayuan terhadap keputusan itu pada 30 September 1982. Rayuan itu adalah kepada Lembaga Rayuan Hakmilik Tanah Pulau Pinang (Lembaga). Tarikh pendengaran rayuan itu ditetapkan pada 17 Oktober 1985. Pada masa
h itu perayu dan responden telah meninggal dunia. Pada 3 September 1985 Peguam perayu memfail permohonan untuk menggantikan perayu yang telah meninggal dunia itu dengan Syed Hashim. Permohonan itu juga ditetapkan pada 17 Oktober 1985.

i Mengikut alasan penghakiman Lembaga itu lagi, setelah enam kali pendengaran rayuan itu

ditangguhkan, kesemuanya atas permohonan Peguam perayu, akhirnya rayuan dan permohonan itu didengar oleh Lembaga.

Ringkasnya, setelah mendengar hujah Peguam perayu, Lembaga itu memutuskan bahawa rayuan itu difail di luar masa, bahawa Lembaga itu tidak mempunyai kuasa memanjangkan masa dan oleh itu tiada rayuan di hadapannya. Lembaga itu juga memutuskan bahawa ia tidak boleh mendengar permohonan bertarikh 3 September 1985 itu. Pada 27 Ogos 1986 Peguam perayu memfail notis rayuan yang ditandatanganinya sendiri ke Mahkamah ini.

Entah mengapa rayuan ini tidak ditetapkan untuk didengar sehinggalah saya mengarahkan semua fail-fail rayuan yang masih tertunggak di Mahkamah ini dikeluarkan dan tarikh diberi untuk mendengarnya. Maka ia ditetapkan untuk didengar pada 11 September 1993.

Pada 11 September 1993, seorang peguamcara menyebut bagi kedua-dua pihak. Beliau memberitahu Mahkamah bahawa Peguam perayu terlibat di Mahkamah Tinggi Taiping. Maka saya menangguhkan kepada 11 Oktober 1993 dan merakam penangguhan terakhir.

Pada 11 Oktober 1993 Peguam-Peguam kedua-dua pihak hadir. Mereka memberitahu Mahkamah bahawa kedua-dua pihak telah meninggal dunia dan perlu digantikan. Saya menangguhkan lagi kepada 13 Disember 1993.

Pada 26 November 1986 Peguam responden membuat permohonan melalui saman-dalam-kamar untuk menggantikan responden yang telah meninggal dunia itu. Dengan kehadiran Peguam-Peguam kedua-dua belah pihak, dan tanpa apa-apa bantahan Peguam perayu, perintah diberi pada 13 Disember 1993.

Pada hari yang sama saya menetapkan 28 Februari 1994 untuk mendengar rayuan ini. Tetapi oleh sesuatu sebab tarikh itu ditukar kepada 18 Mei 1994.

Pada 28 April 1994 Peguam responden memberi notis kepada Peguam perayu bahawa beliau akan membuat bantahan awal pada 18 Mei 1994 bahawa tiada terdapat rayuan yang betul ("proper") di hadapan Mahkamah.

Tiba pada 18 Mei 1994, hari yang ditetapkan untuk mendengar rayuan itu. Peguam responden hadir. Encik Yeap Ghim Guan, yang terlibat dalam rayuan lain pada hari yang sama bangun, dan memberitahu Mahkamah bahawa beliau menyebut bagi pihak Peguam perayu. Beliau berkata bahawa Peguam perayu pohon penangguhan. Beliau tidak dapat memberi apa-apa sebab. Kerani Peguam perayu yang ada dalam Mahkamah memberitahu bahawa Peguam perayu "ada di bawah". Saya menangguhkan pendengaran rayuan ini sebentar dan mengarahkan kerani itu pergi memanggil Peguam perayu. Sementara itu saya terus mendengar rayuan-rayuan lain. Pada 11.55 pagi, setelah saya selesai mendengar rayuan-rayuan lain, rayuan ini dipanggil semula. Peguam perayu masih tidak hadir. Anak perayu hadir seolah-olah mewakili perayu yang telah meninggal dunia itu. Saya arahkan Peguam responden mengemukakan hujah-hujahnya berkenaan bantahan awalnya.

Peguam responden menghujahkan bahawa perayu telah meninggal dunia pada 6 March 1985 ia itu sebelum Lembaga menolak rayuannya dan sebelum Peguam perayu memfail notis rayuan ke Mahkamah ini. Malah notis rayuan difail lebih dari satu tahun selepas perayu meninggal dunia. Tetapi sehingga hari ini Peguam perayu belum membuat permohonan untuk menggantikannya. Beliau menghujahkan bahawa "retainer" tamat apabila anakguam meninggal dunia. Dalam hal ini beliau merujukkan saya kepada buku The Law of Advocates and Solicitors in Singapore and Malaysia oleh Tan Yock Yin di mukasurat 100 yang mengatakan: "A retainer will be terminated by death of a client". Pengarang tersebut telah merujuk kepada beberapa penghakiman di England untuk menyokong pandangan itu, iaitu *Whitehead lwn. Lord* [1852] 7 Ex 691; *Pool lwn. Pool* [1889] LJP 67; *Underwood, Son & Piper lwn. Lewis* [1894] 2 QB 306. Beliau juga merujukkan saya kepada kes *R lwn. McCready & Ors.* [1978] 3 All ER 967, di mukasurat 969 dimana Lawton LJ dalam penghakimannya berkata:

> Solicitors have no implied authority from their clients to appeal against any order of a Court; they must have express instructions.

Peguam responden telah merujuk juga kepada kes *R v. Jones (REW)* [1971] 2 All ER 731. Dalam kes itu perayu telah memberitahu peguamcaranya bahawa dia akan merayu jika disabitkan. Selepas itu perayu menghilangkan diri. Kemudian perayu disabitkan. Peguamcara perayu memberi notis permohonan kebenaran

merayu terhadap sabitan dan hukuman terhadapnya. Mahkamah itu memutuskan bahawa notis itu taksah dan tiada apa-apa prosiding selanjutnya boleh diambil di atas notis itu.

Dalam rayuan ini, perayu telah meninggal dunia sebelum Lembaga memberi keputusannya. Peguam perayu sendiri menandatangani notis rayuan ke Mahkamah ini. Sehingga hari ini perayu yang telah meninggal dunia itu tidak digantikan.

Berdasarkan kepada nas-nas yang disebut di atas saya bersetuju dengan hujah Pegaum responden bahawa tidak ada rayuan yang betul ("proper") dihadapan Mahkamah ini. Saya menolak rayuan ini.

Berkenaan kos, oleh sebab, daripada fakta-fakta yang disebut di atas, nampaknya Peguam perayu telah cuai dalam mengendalikan rayuan ini, saya mengarahkan supaya notis diberi kepadanya untuk memberi sebab-sebab mengapa beliau sendiri tidak patut diarah membayar kes rayuan ini. Atas permohonan beliau, dan kerana rayuan ini, tarikh untuk beliau memberi sebab-sebab itu telah ditangguh.

VIJAYALAKSHMI A/P NADCHATIRAM

lwn.

JEGADEVAN A/L NADCHATIRAM DAN SUM PROJECTS (BROTHERS) SDN. BHD. (PENCELAH)

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, SEREMBAN
DATO' FAIZA TAMBY CHIK H.
[SP. NO. 24-346-92]
18 MEI 1994

UNDANG-UNDANG TANAH: Seksyen 340 Kanun Tanah Negara 1965 - Hakmilik tak boleh disangkal - Tuduhan "fraud" dalam transaksi pindah milik - "Fraud" belum dibuktikan - Samada hakmilik tuantanah berdaftar boleh disangkal dengan tuduhan "fraud" yang belum terbukti - Samada tuduhan "fraud" per se ke atas transaksi pindahmilik tanah boleh menangguhkan hak tuantanah berdaftar ke atas tanah - KTN 1965 ss. 89, 206, 340, 341.

Melalui satu transaksi pindahmilik yang disempurnakan pada 7 April 1977 defendan menjadi tuanpunya berdaftar keatas dua bidang tanah (tanah tersebut). Defendan kemudiannya menggadaikan tanah tersebut kepada Oriental Bank Berhad. Melalui dua perjanjian jual beli yang masing-masing bertarikh 30 Jun 1993, defendan telah menjual tanah tersebut kepada pencelah di mana sebahagian daripada harga jualan telah pun dibayar oleh pencelah. Ekoran dari penjualan tersebut, pada 6 Julai 1993, pencelah memasukkan kaveat-kaveat persendirian ke atas tanah tersebut.

Pada 11 Ogos 1993 plaintif memasukkan kaveat-kaveat persendirian ke atas tanah tersebut. Plaintif selepas itu mengambil suatu tindakan Mahkamah bagi menyangkal kepentingan defendan dalam tanah tersebut dan membuat suatu pengataan dalam afidavit bahawa "kepentingan defendan dalam tanah tersebut boleh disangkal kerana transaksi dan memorandum pindah milik bertarikh 7 April 1977 adalah "fraud", menyalahi undang-undang dan batal". Tuduhan "fraud" ini masih belum dibuktikan kerana kes berkenaannya masih "pending" di Mahkamah.

Melalui satu saman dalam kamar bertarikh 3 April 1994 pencelah memohon perintah, antara lain, supaya tanah tersebut dipindah milik kepada mereka menurut perjanjian-perjanjian jualbeli di atas, dan kedua, supaya baki harga jualan selepas ditolak jumlah yang perlu dibayar